

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 12.10.2004 nr 1438 Peetri küla Tuleviku tee ja Tuleviku tee 1 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine.

Planeeringualal kehtivad Rae valla ja Peetri küla üldplaneeringud ning Rootsi I ja Vaino III kinnistute detailplaneering. Käesoleva planeeringu koostamise eesmärgiks on viimati nimetatud detailplaneeringu muutmine teede lahenduse ja edelapoolsete kinnistute piiride osas ning tingimuste esitamine kruntide hoonestamiseks ning insenervõrkude ja liikluse lahendamiseks.

Planeering on koostatud OÜ IWW INVEST tellimisel.

2.OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Maaomand

Planeeringuala moodustavad OÜ WESSEKS omanduses olevad katastriüksused:

65301:001:0459 Tuleviku tee 2A

65301:001:0466 Tuleviku tee 2B

ja OÜ IWW INVEST omanduses olevad katastriüksused

65301:001:0458 Tuleviku tee

65301:001:0465 Tuleviku I

65301:001:0473 Vainu tee

65301:001:0474 Vainu tee 5

65301:001:0475 Vainu tee 7

65301:001:0476 Vainu tee 9

Neist neli viimast on kaasatud planeeringualasse pärast lähtetingimuste kinnitamist. Eesmärgiks on Vainu tee kinnistu ja veehoidla krundi kaotamine ning selle alt vabaneva maa liitmine külgnevatele kinnistutele

2.2. Teed ja tehnovõrgud.

Planeeringuala külgneb Tartu maanteega. Tehnovõrgud käesoleval ajal planeeringualal puuduvad.

2.3. Looduskeskkond

Planeeritav ala on endine heinamaa. Kõrghaljastus alal puudub. Maa-ala on suhteliselt tasane.

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1.Planeerimislahendus

Detailplaneering on koostatud Peetri küla Rootsi I ja Vaino III kinnistute detailplaneeringu muudatusena.

Seoses uue liiklussõlme kavandamisega muutub varasem juurdesõidu lahendus ning vabaneb varem Tartu maantee paralleelteeks reserveeritud maa.

Maanteeäärsele, suhteliselt kõrge müratasemega alale on planeeritud ärimaa, tee ning parkla. Sellele alale on kavandatud ärimaa ja parkla kinnistu pos.1, transpordimaa kinnistu pos.2 ning edaspidi perspektiivsest liiklussõlmest lähtuva teega liituv juurdesõidutee pos.3.

Krunte pos. 4 ja pos.5 on suurendatud varasema detailplaneeringuga kavandatud tee arvelt. Juurdesõiduks neile on kavandatud uus tee - pos.7. Tee on planeeritud kinnistu pos. 6 arvelt, seetõttu kinnistu pos.6 on kaasatud planeeringualasse.

Ärimaakrunte on soovitatav kasutada lao- ja büroohoonete ehitamiseks.

Ehituskruntidel on määratud lubatud ehitusalad, kruntide ehitusõigus ning võimalik parkimiskohtade arv.

3.2.Hoonestus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada linna lähedusega - hooned peaksid sobima linnalikkude keskkonda. Hoonestuse korruselisuseks on maksimaalselt 9 korrust ning kõrguseks maksimaalselt 29 m.

Hoonete projekteerimisel tuleb **arvestada liiklusrumaga**.

Lao – ja ärihooneid (kauplused, kontorid) ümbritseval alal müratase ei ole normitud, kuid normitud on liiklusrumade normtasemed ühiskasutusega hoonete ruumides.

Tagamaks maanteele lähedal asuvate ühiskasutusega hoonetes normtaseme vastavust Sotsiaalministri määrusele nr.42, tuleb vastavate ehitiste fassaadide ja fassaadielementide (akende) projekteerimisel järgida heliisolatsiooninõudeid.

- Antud planeeringuga on välja pakutud pos. 1 kinnistu võimalik eeskülahendus. Hoone pikem külg on paralleelne Tartu maanteega, moodustades maantee poole suunatud massiivse frondi. Hoone korruselisus on 9 korrust, kõrgus on võetud 29 m. Hoonealune pindala oli valitud parkimiskohtade normatiivide nõuetest lähtuvalt. Hoonealuseks pindalaks on võetud 1204 m². See võimaldab paigutada hoones keldrikorrusel 20 parkimiskohta ja osaliselt 1 korrusel 15 kohta. Krundi piires on võimalik korraldada 43 parkimiskohta. Parkimisplatsiks on ka üle tee asuv krunt pos. 1A, kuhu on paigutatud 52 parkimiskohta. Hoone brutopindala kokku on 10342 m². Vastavalt normidele peab olema krundi piirides $10342/80 = 129$ kohta. Praeguse eesküsi mahus on paigutatud 130 kohta. Hoone viimase korruse maht on vähendatud 710 m²-ni. Seal asub restoran/kohvik, mis teenindab tervet hoonet. Tänu vähendatud mahule tekivad sellel korrusel suured terrassid.

3.3. Teed ja liiklus

Teed on kavandatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 Linnatänavad.

Teede lahendamisel on arvaestatud perspektiivse Mõigu liiklussõlme lahendusega ning juurdesõidu võimalusega kuni liiklussõlme välja ehitamiseni. Pakutud mahasõidu lahendus on enne planeeringu vormistamist kooskõlastatud Maanteeametiga (kooskõlastus 28.07.2004., vt.lisa). Perspektiivselt on võimalus pos 3 tee ühendada Mõigu teega. Selle jaoks on planeeritud kinnistu pos.2.

Lõunapool paiknevatele Vainu kinnistutele on antud juurdesõit mööda pos.7 teemaa kinnistut. Vainu tee ei osutu vajalikuks, kuna juurdesõit lõunapool külgnevale majavaladusele toimub uue liiklussõlme poolt.

Krundisene liikluskorraldus ja uute laoplatside ja parklate paigutus lahendatakse koos hoonestuse projekteerimisega vastavalt tehnoloogilisele vajadusele.

Hoonetevaheliste siseteede projekteerimisel tagada nõuetekohane külgnähtavus (nähtavuskolmnurgad).

Lahendada tuleb ka krundisestest teede ja platside välisvalgustus.

Tähistatud on Tartu maantee äärne teekaitevöönd 50 m krundipoolse sõiduraja teljest. Kõrghaljastuse, reklaami ning muude ehitiste paigutamine maantee kaitsetsooni võib toimuda ainult kooskõlastatult tee haldajaga (kohalik teedevalitsus).

Parkimisnormatiivile vastavad parkimiskohad tuleb tagada oma kinnistul. Teeäärne ärimaa ja parkla kinnistu (pos.1A) on kahest eraldi kinnistust moodustatud ühine omand, et tagada vajalikud parkimiskohad omal kinnistul.

Hoonete projekteerimisel tuleb lahendada sajuvete äravool teedelt ja platidelt ning parklatelt lähtuva sajuvee puhastamine.

Teede väljaehitamiseks tuleb koostatakse teeprojekt, millega lahendatakse ka liiklusmärkide ja viitade paigutus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Arvutus on tehtud vastavalt äärelinna normatiivile EVS 843:2003 alusel.

Ehitise liik	Normatiivi arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
<u>Krunt 1, 1A</u>			
Asutused - uus, väikese külastajate arvuga	1/80, $10400/80=130$	kokku 130	130 kohta
<u>Krunt 4</u>			
Asutused - uus, väikese külastajate arvuga	1/80, $2070/80=25,9$	26+2	
Tööstusettevõtte ja ladu	1/150, $230/150=1,5$	kokku 28	28 kohta

Krunt 5			
Asutused - uus, väikese külastajate arvuga	1/80, 2520/80=31,5	32+2	
Tööstusettevõtte ja ladu	1/150, 280/150=1,9	Kokku 34	34 kohta
Krunt 6			
Asutused - uus, väikese külastajate arvuga	1/80, 6840/80=85,5	86+5	
Tööstusettevõtte ja ladu	1/150, 760/150=5,1	Kokku 91	91 kohta
Planeeritaval alal kokku			283 kohta

3.4. Haljastus, heakorrastus

Kõrghaljastus on soovitatav rajada kinnistute piiride äärde tagamaks looduslähedase vaate bürooruumide akendest ning kaitseks müra ja tolmu eest.

Samuti on soovitatav rajada haljastus kontorihoonete akendega seinte ja parklate vahele.

Parklad on soovitatav jagada haljastusega ca 20-kohalisteks osadeks.

Teedest ja platsidest vabale alale planeerida muru.

Krundile paigutatakse prügikastid olmeprügi kogumiseks. Vastavalt tehnoloogilisele vajadusele nähakse ette kohad tootmisjäätmete kogumiseks.

3.5. Piirangud

Maanteeäärsetel kruntidel kehtib **teekaitsevöönd 50m** krundipoolse sõiduraja teljest.

Ehitiste kavandamine vööndisse, kaasaarvatud reklaampaigaldised, on lubatud ainult kohaliku teedehaldaja (Põhja Regionaalne Maanteeamet) loal.

Krundile pos.6 on ettepanek seada **servituut** vee –ja kanalisatsioonitrasside omaniku kasuks(vt. tabel joon. DP-2).

Krundile pos.4 on ettepanek seada **avalik kasutus** olemasolevale majavaldusele Rootsi I-1 juurdepääsuks (vt. tabel joon. DP-2).

3.6. Nõuded kuritegevuse ennetamiseks.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud Eesti standardile EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*

Päas ladude territooriumile tuleb kõrvalistele isikutele sulgeda. Samas ei tohi nähtavust vähendada umbsete, läbinähtamatute või agressiivse välimusega piiretega.

Tuleb selgelt eristada hoonte külastajaile avatud üldkasutatav osa ja võõrastele suletud territoorium hoone taga. Võõrastele suletud liikumisteedel tuleks kasutada ööpäevaringset videovalvet.

4. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

4.1. Üldist.

Planeeritav ala hõlmab Rae vallas Peetri külas asuvate Tuleviku tee, Tuleviku tee I, 2A ja 2B, Vainu tee 5 ja 7 maaüksusi.

Antud maaüksustele on varem koostatud :

-detailplaneering (OÜ EMP A&I töö nr.2001/35) ;

-IWW INVEST OÜ poolt tellitud veevarustuse, kanalisatsiooni, välisvalgustuse ja sidekanalisatsiooni tööjoonised (töö nr.04007-VKV-ELV) ;

- OÜ Elekman 2004.a.tööprojekt nr.03-61-2

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda maaüksuse nimetatud kinnistutele planeeritud ärihoonete elektri-ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus ning määrata elektri ja sidevajadus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr.58613, v.a. 28.01.2005.a.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt varemkoostatud tööjoonistele.

Hoonete projekteerimisel taodelda uued tehnilised tingimused

4.2. Olemasolev olukord

Käesoleval ajal on maaüksusel 1 olemasolev elamu, mis jääb käesolevast planeeringust välja ja valmishitavad „Külmiku“ 20/0,4kV alajaam, muid hooneid planeeritaval alal ei ole.

„Külma“ alajaama toide on toodud Järveküla alajaama Raerootsi fiidrilt õhuliiniga.

Ol.olevaid siderajatisi krundil pole.

4.3. Perspektiivne elektrikoormus

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada 8 ärihoonet ja parkla.

Elektrikoormuse määramisel on aluseks võetud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EEI-J2:1995 ja projekteerimise kogemus.

Elektrikoormuste tabel

	Nimetus	Ühik	Hulk	Võimsus kW
p.1	Tuleviku tee, ärihooned	tk	2	80kW
p.4	Vainu tee 5, ärihooned	tk	2	80kW
p.5	Vainu tee 7, ärihooned	tk	2	80kW
p.6	Tuleviku tee 2a ja 2b	tk	3	120kW
	Välisvalgustus (14 posti)	objekt	1	3,5kW

Kokku: 363,5 kW

4.4. Elektrivarustus

Planeeritud ärihoonete toide on lahendatud „Külmiku“ alajaamast kaabelliinidega ringtoitena. Ringliinid ehitatakse kaabliga AXPk 4G240mm².

Jaotusvõrk paigaldab transiitkapid ja 3x63A peakaitsete ning 2-tariifse arvestiga liitumiskapid, ehitab kaabelliinid transiitkappideni. Liitumiskilpide arv transiitkappidele on:

TK1 - 2 liitumiskilpi - 2 x (3 x 63A)

TK2 - 3 liitumiskilpi - 3 x (3 x 63A)

TK3 - 4 liitumiskilpi - 4 x (3 x 63A)

Sisestuskaabli AXPk 4G16mm² mõõtekilbist hoone peakilbini paigaldab hoone valdaja.

Tööjooniste koostamisel tuleb igal majal eraldi esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus.

4.5. Välisvalgustus

Planeeritavale alale on projekteeritud välisvalgustus projekteeritavast alajaamast.

Tuleb paigaldada 14 8m kõrgust koonusekujulist metall-välisvalgustusposti koos 250W välisvalgustiga. Välisvalgustid ei tohi pimestada Tartu maanteel liikujaid. Välisvalgustuse juhtimiseks ja arvelduseks tuleb alajaama juurde paigaldada arvestiga juhtimiskilp. Automaatne lülitamine on ette nähtud fotoreleega.

Välisvalgustuse toiteks paigaldada maakaabel AXPk 4G16mm².

4.6. Side

Planeeritavale alale on vastavalt varemprojekteeritule ette nähtud paigaldada side-piiritlus-jaotuskapp 100-le numbrile (SK-1).

Juurdepääsuvõrgu projekteerib ja paigaldab Elion.

Alates piiritluskapist ehitab kõik võrgud tellija.

Piiritluskapist kuni kruntideni tuleb ehitada 1-avaline sidekanalisatsioon.

Piiritluskapist iga ärihoone krundi piirini tuleb viia kaabel VMOHBU 10x2x0,5, kaabel tuleb jätta rulli ja tähistada markerpalliga.

Planeeritava ala telefoniabonentnumbrite ligikaudne vajadus on 90 abonentnumbrit.

5. VEEVARUSTUS, KANALISATSIOON JA GAASIVARUSTUS

5.1. Üldist

Käesolevaga on korrigeeritud Rae valla Peetri küla Rootsi I ja Vaino III kinnistute detailplaneeringu tehnovõrkude projekti seoses Tuleviku tee ja Tuleviku tee 1 kinnistute detailplaneeringu algatamisega ja piirkonna tehnovõrkude ehitusega..

Alljärgnevalt on käsitletud planeeritava ala tehnovõrkude lahendusi nii, et oleks tagatud kinnistute normidekohane veevarustuse- kanalisatsioonisüsteemide ehitamine vastavuses Eesti Vabariigi ehitusnormide ja eeskirjadega, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr.1438, 12.10.2004.a.

5.2. Veevarustus

Planeeringu ala veevarustuse allikaks on ehitusel olev veetorustik Mõigu teel, millelt teha hargnemine planeeringuga käsitletavale alale läbi servituudi ala Valno tee 1, Tuleviku tee 2a ja Tuleviku tee 2b kinnistutel

Üksikute moodustatavate kinnistute liitumispunktide paiknemine maakraaniga kinnistu piiril määratakse järgnevates projekteerimisstaadiumites..

Planeeritavate veetorustike läbimõõdud on 32....110mm ja kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimisetappide käigus. Veetorustik on ette nähtud tänava või juurdepääsuteede maa-alasse paralleelselt teiste kommunikatsioonidega, tagades normidekohased vahekaugused, säilitades võimalikult olemasolevat haljastust.

Orienteeruv veetoru pikkus De110 - 620m

Hüdrandikaevud - 2tk.

5.3. Tulekustutusvesi

Nõutav välimine tulekustutusvesi on 10l/s kolme tunni jooksul (108m³). Arvestuslik üheaegsete tulekahjude arv on 1.

Vajaliku tulekustutusvee tagamiseks on tänavaalale ette nähtud paigaldada hüdrandid. Hüdrantide asukohad tuua välja tee maa-alale. Hüdrantide vahekaugused ei ületa 150m. Piirkonna kindlustamiseks tulekustutusveega tuleks olemasolev veevõrk ringistada perspektiivse Peetri tee veetorustikuga. Vajalik minimaalne rõhk veevõrgus 3bar.

Kui krundile on projekteeritud suurem hoone kui hüdrandid tagavad siis tuleb täiendav veekogus lahendada krundisiseselt.

5.4. Reovete kanalisatsioon

Reoveed käsitletavalt alalt on ette nähtud juhtida ehitusel olevasse Mõigu tee isevoolsesse ühiskanalisatsiooni. Reoveed kinnistutelt kogutakse isevoolsete torustikega ja juhitakse Mõigu tee tänavakanalisatsioonivõrku.

Igale kinnistule on planeeritud oma liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga - kaev kinnistupiiril. Planeeritava isevoolse ühiskanalisatsiooni läbimõõt on 160mm ja kuulub täpsustamisele järgnevate projekteerimisstaadiumides. Isevoolne reovete torustik on ette nähtud tänava või juurdepääsuteede maa-alasse paralleelselt teiste kommunikatsioonidega, tagades normidekohased vahekaugused..

Orienteeruv toru pikkus De160 - 620m

5.5. Gaasivarustus

Planeeritava ala gaasivarustus on ette nähtud ehitatava Mõigu tee B-kategooria gaasitorustiku baasil.

Gaasitorustik rajada plasttorudest liitumispunktidega kinnistute piiridel. Liitumispunktidestse paigaldada pikendatud spindlitega maakraanid kapede all koos pimeostsikutega.

Gaasitorustiku peale paigaldada kollane märkelint, torustikud paigaldada kontrolltraadiga.

Kinnistute liitumispunktide täpne asukoht määratakse järgnevates projekteerimisstaadiumites vastavalt tellija poolt sõlmitavale liitumislepingule.

Orienteeruv gaasitorustiku pikkus -620m